

業績檢討

管理層討論及分析

下列資料須連同恒基兆業發展有限公司已審核賬目及有關賬目附註一併參閱。

本集團編製此二零零六年六月三十日結之財政報表時，已採納最新經修訂之香港財務報告準則，該準則包括所有適用之香港會計準則及相關詮釋。二零零五年之財政報表亦因此作出相應調整。至於因會計決策及報表呈列轉變而引致之影響已詳列於賬目附註三內。

營業額及溢利

截至二零零六年六月三十日止之財政年度，集團之營業額為港幣十一億四千七百一十萬元，較去年減少港幣一億四千七百三十萬元或11.4%。營業額下降主要受基建及其他業務業績倒退所影響。

集團本年度之股東應佔溢利為港幣三十六億六千七百二十萬元，較去年增加港幣一億五千九百五十萬元或4.5%。每股溢利為港幣1.28元(2005年重列：港幣1.25元)。

不包括投資物業重估所得之未變現盈餘(已扣除遞延稅項)，本年度之基本溢利為港幣二十億零六千六百一十萬元，較去年減少6.9%。以此基本溢利計算，每股溢利為港幣0.72元(2005年重列：港幣0.79元)。

物業租賃

香港去年整體物業租賃市場仍然向好。年內集團之租金收益為港幣六億一千三百八十萬元，佔集團營業總額約53.5%。另相對去年則為港幣六億零九百八十萬元，增長幅度達港幣四百萬元或0.7%。此業務於本年度有港幣十三億四千四百三十萬元盈利貢獻，與去年經重列後之港幣十二億二千九百萬元溢利比較，增長達港幣一億一千五百三十萬元或9.4%。不包括投資物業重估所得(未扣減遞延稅項及少數股東權益)之港幣十億零一千四百九十萬元未變現盈餘(2005年：港幣八億九千零三十萬元)，此業務於本年度之基本溢利為港幣三億二千九百四十萬元，減幅達港幣九百三十萬元或2.7%。基本盈利減少主要由於期內維修費用增加所致。

酒店業務

本年度酒店業務之營業額為港幣九千五百三十萬元，與去年同期之港幣九千九百三十萬元比較，減少達港幣四百萬元或4.0%。至於本年度盈利則有港幣三千五百六十萬元，與去年經重列後之港幣二千八百四十萬元溢利比較，增長幅度達25.4%。盈利增加主要由於期內加強成本控制所致。

基建項目

集團主要透過旗下一間附屬公司「中國投資集團有限公司」於國內經營基建項目，並於本年度錄得業績約為港幣一億三千六百四十萬元，較去年減少港幣九千九百一十萬元或42.1%。業績倒退主要由於杭州之收費橋樑於期內進行維修以致汽車流量減少所致，而該業務之盈利貢獻亦因此減少港幣七千零三十萬元或46.2%，至港幣八千一百八十萬元。

其他業務

包括百貨銷售，保安護衛及資訊科技等之其他業務共錄得營業額約港幣三億零一百六十萬元，較去年減少港幣四千八百二十萬元或13.8%。營業額下降主要由於資訊科技及保安護衛業績倒退所致。同期虧損為港幣九百一十萬元(相對二零零五年虧損則達港幣四百四十萬元)，當中並未包括下述因私有化恒基數碼科技有限公司而錄得港幣一億六千一百八十萬元之減值虧損。

私有化旗下附屬公司

期內，集團因私有化恒基數碼科技有限公司而錄得約港幣一億六千一百八十萬元之減值虧損。

聯營公司

集團應佔聯營公司在本年度之除稅後溢利減虧損約為港幣二十四億八千九百一十萬元，相對去年重列後則為港幣二十三億九千二百一十萬元，增長幅度為港幣九千七百萬元或4.1%。不包括投資物業於本年度重估所得之未變現盈餘（已扣除遞延稅項），集團應佔聯營公司之基本盈利減虧損約為港幣十七億四千九百七十萬元，相對去年則為港幣十八億六千八百六十萬元。

當中集團應佔三間上市聯營公司之除稅後盈利約為港幣二十三億八千零一十萬元（2005年重列：港幣二十二億一千三百一十萬元），不包括投資物業於本年度重估所得之未變現盈餘（已扣除遞延稅項），集團應佔此三間上市聯營公司之基本盈利約為港幣十七億二千六百五十萬元，相對去年則為港幣十七億八千六百二十萬元。基本盈利之些微倒退主要因為其物業發展業務較去年賣出較少單位所致。

發行新股

於二零零六年四月十八日，本公司之控股公司—恒基地產—旗下一附屬公司根據配售協議，以配售價每股港幣13.55元出售所持230,000,000股本公司之現有股份，又按配售價並就配售事項及發行新股之開支而作出相應調整，認購230,000,000股新股。新股相當於本公司當時已發行股本約8.2%，或相當於本公司經認購事項擴大後之已發行股本約7.5%。

財政資源及資金流動性

(甲) 淨借貸及借貸比率

於二零零六年六月三十日，集團之銀行借貸總額為一億一千三百九十萬元（2005年：港幣二億六千二百六十萬元）。本集團之銀行借貸加上未償還借貸之償還期概述如下：

| | 二零零六年 六月三十日 港幣百萬元 | 二零零五年 六月三十日 (重列) 港幣百萬元 |
|------------------|-------------------------|---------------------------------|
| 銀行借貸加上未償還借貸之償還期： | | |
| 一年內 | 87.8 | 126.9 |
| 一年後及兩年內 | 20.6 | 50.0 |
| 兩年後及五年內 | 5.5 | 85.7 |
| 銀行借貸加上未償還借貸總額 | 113.9 | 262.6 |
| 減：銀行存款及現金 | 5,177.0 | 2,800.2 |
| 銀行淨存款總額 | 5,063.1 | 2,537.6 |
| 股東權益 | 27,652.6 | 21,516.5 |
| 借貸比率 | 零 | 零 |

於二零零六年六月三十日，以銀行淨借貸總額相對股東權益計算之借貸比率為零（2005年：零），原因為集團擁有淨存款。

| | 截至二零零六年 六月三十日止 之財政年度 港幣百萬元 | 截至二零零五年 六月三十日止 之財政年度 (重列) 港幣百萬元 |
|--|-------------------------------------|---|
| 經營溢利加上集團應佔聯營公司及共同控制公司之基本溢利減虧損 (不包括投資物業重估所得之未變現盈餘) | 2,410.4 | 2,818.5 |
| 撥作資本性支出前之利息支出 | 10.0 | 13.0 |
| 利息償付比率(倍數) | 241.0 | 216.8 |

利息償付比率是按(甲)集團經營溢利加上集團應佔聯營公司之基本溢利減虧損(不包括投資物業重估所得之未變現盈餘)相對(乙)撥作資本性支出前之利息支出之比率計算。集團於年內之利息償付比率為241.0倍，相對去年則為216.8倍。

本集團(甲)資本雄厚；(乙)擁有銀行淨存款及(丙)享有高利息償付比率，足見本集團財政狀況穩健。集團現有充裕之銀行承諾信貸額度，堅定之經常性收入基礎亦帶來持續現金流入，令集團具備充裕之財務資源應付日常運作及未來業務擴展之資金需求。

除上述私有化恒基數碼科技有限公司外，集團於年內並無在核心業務以外進行大型收購或出售資產。

(乙) 庫務及財務管理

本集團之融資及庫務事務乃由中央管理層執管。本集團之銀行借貸主要由在本港之國際性銀行提供，並屬浮息性質。除以人民幣在國內投資及無作出對沖外，集團於年結日並無任何其他重大外匯風險。

除了一間在中國經營基建業務之集團附屬公司所安排之一小部份項目融資需向銀行作出抵押外，集團在本財政年度內並無將資產抵押與第三者。

(丙) 有關重大投資或資產之未來計劃

於二零零六年六月三十日，集團之資本性承擔額為港幣三千四百二十萬元（2005年：港幣二千一百三十萬元）。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團之或然負債約為港幣三千零一十萬元（2005年：港幣三千三百六十萬元）。此等或然負債主要為本公司向商業銀行就旗下公司之銀行貸款提供擔保。

僱員

本集團於二零零六年六月三十日有約1,500名全職聘用之僱員（2005年：1,500名）。僱員之薪酬福利，與市場及同業之水平相若。年終集團按員工之個別表現，發放酌情花紅。員工福利包括醫療保險、退休計劃、培訓計劃及教育資助等。

本年度僱員總成本為港幣二億零一百一十萬元（2005年：港幣二億二千八百六十萬元）。